

Rosarito

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES
PERSONA MORAL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (EL "CONTRATO") QUE CELEBRAN POR UNA PRIMERA PARTE, LOS COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO, SIENDO ELLOS LOS SEÑORES IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ, MARIA TERESA ELBA SANCHEZ DE LA MORA, MARITZA CELINA FIMBRES SANCHEZ, MARIA BEATRIZ FIMBRES SANCHEZ, MARIA TERESA FIMBRES SANCHEZ, ROSELLA IVETTE FIMBRES MENDOZA, JOSE BARAQUIEL FIMBRES MENDOZA, MONICA LIZZETTE FIMBRES MENDOZA, GILBERTO FIMBRES HERNANDEZ, MARTA ELVA FIMBRES HERNANDEZ, YOLANDA JOSEFINA FIMBRES HERNANDEZ, MARIA DEL CARMEN FIMBRES HERNANDEZ, JOSE CARLOS FIMBRES HERNANDEZ, MARIA GEORGINA FIMBRES HERNANDEZ, ANA MELISSA FIMBRES HERNANDEZ, JORGE HUMBERTO FIMBRES HERNANDEZ, ZUSELLE HAYDEE FIMBRES RUIZ, RAFAEL ACHKANAC FIMBRES RUIZ, DANIELA HAYDEE FIMBRES RUIZ, HAYDEE BERNARDETTE FIMBRES RUIZ, TODOS ELLOS INTEGRANTES DE LA **COPROPIEDAD FIESTA**, REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR EL SR. IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ, QUIEN CONCURRE POR SU PROPIO DERECHO, ASI COMO EN REPRESENTACIÓN DEL RESTO DE LOS COPROPIETARIOS, A QUIENES EN LO SUCESIVO Y DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "ARRENDADOR"; POR UNA SEGUNDA PARTE, COMPARECE CENTRAL DETALLISTA S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL LIC. HUMBERTO ORTIZ MENDOZA EN LO SUSECUVO EL "ARRENDATARIO"; EN EL ENTENDIDO DE QUE A TODOS ELLOS EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ COMO "LAS PARTES" Y/O "AMBAS PARTES"; LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

"DECLARACIONES"

I. Declara el "ARRENDADOR", bajo protesta de decir verdad, por conducto de su apoderado Legal:

- a) Que son los legítimos propietarios y cuentan con la posesión material y jurídica del inmueble edificado dentro del **CENTRO COMERCIAL CALIMAX ROSARITO**, ubicado en Condómino Comercial Quinta del Mar, KM 25 Carretera Libre a Ensenada, en la Ciudad de Rosarito, B.C., con una superficie de 1,893.49 m² y con una construcción de 1,354.54 m² edificada sobre el mismo, Identificado con clave catastral RR-100-025, lo que acreditan mediante Acta Notarial Número 75,417 (Setenta y cinco mil cuatrocientos diez y siete), Volumen 1,627 (Mil seiscientos veintisiete), de fecha 14 de junio del 2013 en la Ciudad de Tijuana B.C., ante la Lic. Alma E. Andrade Marín, Titular de la Notaria Pública Número Seis de la Municipalidad de Tijuana B.C.
- b) Que son los legítimos propietarios del(os) local(es) identificado(s) como "**CENTRO COMERCIAL CALIMAX ROSARITO**", y que dispone para otorgar y dar en arrendamiento un local construido en el terreno a que hace referencia el inciso anterior, con una superficie de 1,354.54 m² (Mil trescientos cincuenta y cuatro metros, cincuenta y cuatro centímetros).
- c) Que el SR. **IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ** se encuentra debidamente facultado para la celebración de este contrato, que representa legalmente a los Copropietarios que conforman la Copropiedad Fiesta, tal y como se desprende de la escritura Publica No. 73,979 (Setenta y tres mil novecientos setenta y nueve) volumen 1,593 (Mil quinientos noventa y tres), de fecha 11 de mayo del 2012, pasada ante la fe de la Notaria Publica No. Seis de la Ciudad de Tijuana Baja California, a cargo de la Lic. Alma E. Andrade Marín, y debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la misma ciudad de Tijuana Baja California, bajo la partida No. 5829253, sección Civil, el día 28 de Junio del 2012.

Instrumento Notarial Numero 65,206 (sesenta y cinco mil doscientos seis), volumen mil ciento veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Mario Alberto Montero Serrano, Notario Público No. 2 (dos) de Cholula Puebla, de fecha 23 de mayo del 2012.

Instrumento notarial número 31,690 (treinta y un mil seiscientos noventa), libro quinientos veinte, pasada ante la fe del Licenciado Victor Rafael Aguilar Molina, titular de la Notaria Publica número 174 del Distrito Federal, de fecha 23 de mayo de 2012.

Escritura Publica número 7,093 (siete mil noventa y tres) libro treinta y dos, acto notarial trescientos treinta y dos del 14 de junio del 2012, ante Vladimir Hernandez Lara, Cónsul encargado del Consulado General de México en la ciudad, de Miami Florida, y que en este acto exhibe al ARRENDATARIO para su análisis; mismas facultades que a la presente fecha, bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna.

- d) Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave FIS16502237VA.
- e) Que para los fines establecidos en este contrato señala expresamente como su domicilio el ubicado en C. Ignacio Comonfort No. 9351, Zona Urbana Rio Tijuana, Tijuana, Baja California, C.P. 22010.
- f) Que los recursos que utilizará para dar cumplimiento a sus obligaciones materia de este Contrato, provienen de fuentes lícitas.
- g) Que (i) La veracidad y exactitud de las declaraciones del ARRENDATARIO contenidas en el capítulo de Declaraciones de este Contrato y de la documentación por dicha parte entregada al ARRENDADOR, (ii) el plazo de arrendamiento, constituyen el motivo determinante de su voluntad para dar el INMUEBLE en arrendamiento al ARRENDATARIO de conformidad con los términos y condiciones que más adelante se detallan.
- h) Que el INMUEBLE cuenta con todas las instalaciones necesarias para recibir los servicios públicos de agua potable, drenaje, electricidad y telefonía, una vez que los mismos sean contratados por el ARRENDATARIO conforme a lo previsto por este Contrato.
- i) Que es su voluntad celebrar el presente contrato con el ARRENDATARIO, a efecto de otorgar en arrendamiento el INMUEBLE a favor del ARRENDATARIO, bajo los términos y condiciones que se establecen en este contrato;

II. Declara el "ARRENDATARIO", bajo protesta de decir verdad, por conducto de su representante legal:

- a) Que es una persona Moral, debidamente constituida y existente conforme a las leyes mexicanas, según testimonio Notarial No. 12,376, Vol. 106 de fecha dos de enero de 1964, pasada ante la fe del notario Público Núm. 3, Lic. Gustavo Cardenas Estrada, establecido en la Ciudad de Tijuana, Baja California, testimonio que fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la Partida Núm. 4169, fojas 368-380 Tomo XXXVIII, de la Sección Comercio de fecha 24 de abril de 1964.

Que la sociedad se transformó en Sociedad Anónima de Capital Variable según testimonio Notarial No. 44,165, Vol. 685 de fecha 14 de mayo de 1984, pasada ante la fe del notario Público Núm. Tres, Lic. Xavier Ibáñez Herrera, establecido en la Ciudad de Tijuana, Baja California, testimonio que fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Partida Núm. 15,627, a fojas 213 Tomo XXX- Segundo Auxiliar Sección Comercio de fecha 7 de agosto de 1984, que se adjunta en copia simple, previo cotejo, para integración del expediente correspondiente del presente contrato.

- b) Que su representante legal el Lic. Humberto Ortiz Mendoza, cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración de este contrato, tal y como consta en la Escritura Numero 58,799 Volumen No. 1,207, en la Ciudad de Tijuana, Baja California, de fecha 4 de febrero del 2003, ante la Licenciada Alma E. Andrade Marín Titular de la Notaria Publica Numero 6, en Tijuana B.C., de la cual se adjunta en copia simple, previo cotejo, para integración del expediente correspondiente del presente contrato, mismas facultades que a la presente fecha, bajo protesta de decir verdad manifiesta que no le han sido revocadas, ni limitadas en forma alguna.
- c) Que conoce perfectamente las especificaciones, características, dimensiones, superficie, inventario y estado físico y jurídico del INMUEBLE, ya que personalmente lo ha verificado y ha sido asesorado por quien considero pertinente para tal efecto, en el entendido de que dicho INMUEBLE es apto para destinarlo a la instalación y operación del giro TIENDAS DE AUTOSERVICIO; así como también conoce el CENTRO COMERCIAL y el contenido de su respectivo reglamento, obligándose al cumplimiento cabal del mismo.

- d) Que es voluntad de su representada celebrar el presente contrato, bajo los términos y condiciones aquí pactados, a fin de tomar en arrendamiento el **INMUEBLE**, ya que manifiesta expresamente contar con los recursos económicos suficientes y necesarios para obligarse en los términos aquí previstos.
- e) Que se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes bajo la clave **CDE8401046V6**, lo que acredita con copia de la cédula de inscripción correspondiente, misma que se adjunta al presente para integración del expediente correspondiente del presente contrato.
- f) Que para los fines establecidos en este contrato señala expresamente como su domicilio precisamente el ubicado en Ignacio Comonfort 9351, Zona Urbana Rio Tijuana, Baja California CP. 22010.
- g) Que cuenta con las autorizaciones, licencias, permisos, aprobaciones y ha notificado previamente y se ha registrado ante, personas morales, órganos corporativos, autoridades gubernamentales o agencias regulatorias para la debida celebración, entrega y cumplimiento del presente Contrato por parte del **ARRENDATARIO**.
- h) Que cuenta con la capacidad, la solvencia económica y los recursos materiales y humanos suficientes para dar cumplimiento a las obligaciones que a cargo del **ARRENDATARIO** que derivan de este contrato, en especial a su obligación de pago de rentas en los términos aquí previstos.
- i) Que los recursos que utilizará para dar cumplimiento a sus obligaciones derivadas del presente contrato provienen de fuentes lícitas.
- j) Que este contrato constituye obligaciones legales y válidas del **ARRENDATARIO**, exigibles en su contra de conformidad con sus respectivos términos.
- k) Que toda la documentación que ha entregado al **ARRENDADOR**, es verdadera y correcta en todos sus aspectos; y que aquella documentación que ha sido entregada en copia simple, es una reproducción fiel de sus originales.
- l) Reconoce que su declaración bajo protesta de contar con la capacidad para dar cumplimiento a sus obligaciones conforme a este Contrato y las garantías otorga conforme al presente contrato, son los elementos que inducen al **ARRENDADOR** a celebrar el presente Contrato.

III.- Declaran "LAS PARTES", que:

- a) Que se reconocen la personalidad con la que comparecen a celebrar el presente instrumento, y que en la celebración del mismo no ha existido circunstancia alguna que pudiera invalidar el contenido del mismo, ya que el presente convenio se ha celebrado por voluntad de **LAS PARTES**, de buena fe, y se encuentra ausente de vicios que pudieran invalidar y/o nulificar los acuerdos previstos dentro del mismo.
- b) Que es voluntad de sus representados celebrar el presente contrato, bajo los términos y condiciones aquí pactadas.

Expuesto lo anterior, **LAS PARTES** otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.-

1.01 **LAS PARTES** acuerdan que el objeto del presente Contrato, es precisamente que el **ARRENDADOR** otorgue en arrendamiento a favor del **ARRENDATARIO**, el **INMUEBLE**, y que como contraprestación, el **ARRENDATARIO** cumpla con

todas y cada una de sus obligaciones previstas dentro del presente contrato, en especial, con el pago de las rentas, el pago de cuotas de mantenimiento, y demás pagos y/o cuotas acordadas para tal efecto.

1.02 En virtud de lo anterior, en este acto el ARRENDADOR otorga al ARRENDATARIO el uso y goce temporal en calidad de arrendamiento del INMUEBLE, haciéndole a la fecha de firma del presente instrumento, la cual será el 01 de enero del 2020, la entrega de la posesión jurídica y material, en el entendido de que en este acto el ARRENDATARIO recibe el INMUEBLE en forma material y jurídica, respectivamente, reconociendo expresamente que el mismo se encuentra en perfecto estado para el uso convenido, por lo que expresamente se obliga al cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones previstas dentro del presente contrato, en especial, con el pago de las rentas acordadas para tal efecto.

1.03 Ante el pago oportuno de la Renta y el cumplimiento total de todas sus obligaciones bajo el presente Contrato, el ARRENDATARIO gozará del uso y goce pacífico del INMUEBLE durante la Vigencia del Arrendamiento la cual será de 5 años y dos prórrogas de 5 años cada una, sin ninguna clase de impedimento por parte del ARRENDADOR.

1.04 El ARRENDATARIO se obliga a restituir de manera inmediata al ARRENDADOR o a quien su derecho represente, la posesión del INMUEBLE, tanto física, como jurídica, al término de la relación contractual, obligándose además, a entregarlo limpio, y en el mismo estado en que lo recibió.

1.05 Acuerdan las partes que, a partir de la fecha de entrega del INMUEBLE a favor del ARRENDATARIO conforme a la presente cláusula, el ARRENDATARIO podrá realizar a su propio gasto, costa y responsabilidad y liberando expresamente al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad al respecto, la adquisición e instalación del sistema eléctrico, cableado eléctrico, ductos de aire acondicionado y sistema de aire acondicionado, a ser utilizados en el INMUEBLE, en el entendido de que para todos los efectos legales, y conforme vayan siendo realizadas estas adecuaciones, las mismas formarán parte integral del INMUEBLE, y quedarán en beneficio exclusivo del ARRENDADOR, sin que ello implique una obligación de pago por dichos conceptos por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO. En tal virtud, el ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener de requerir el pago, la reducción de rentas, compensación y/o cualquier otro derecho y/o a hacer valer en contra del ARRENDADOR cualquier otro derecho, por virtud de los gastos y costos generados por el material, equipo, instalaciones, y cualquier otro relacionado y/o derivado de la adquisición e instalación del sistema eléctrico, cableado eléctrico, ductos de aire acondicionado y sistema de aire acondicionado, a ser utilizados en el INMUEBLE.

SEGUNDA.- DE LA VIGENCIA CONTRACTUAL Y EL DERECHO A PRÓRROGA.

2.01 LAS PARTES acuerdan que el presente contrato de arrendamiento se otorga por tiempo determinado, el cual tendrá la duración de 5 (Cinco) años, surtiendo su vigencia y efectos jurídicos a partir de la firma del presente contrato el cual será del 01 de enero del 2020 ("Fecha de Inicio") y concluyendo el 31 de diciembre del 2025, "Fecha de Terminación".

2.02 Prórroga convencional.- Una vez concluido el término de duración del presente contrato, el ARRENDATARIO tendrá derecho a 1 (Una) prórroga, por un período equivalente a 5 años contados a partir de la Fecha de Terminación, y en caso de así acordarlo por escrito LAS PARTES en forma previa a la terminación de La Prórroga, el ARRENDATARIO tendrá derecho a una prórroga adicional, por un período equivalente a 5 (Cinco) años "La Segunda Prórroga", contado a partir de la fecha de terminación de La Prórroga, renunciando en este acto el ARRENDATARIO a cualquier otro derecho de prórroga ajeno al acordado entre LAS PARTES.

El derecho a cualquiera de las prórrogas aquí citadas, estará condicionado a que el ARRENDATARIO se encuentre al corriente en el pago de su renta mensual y de los servicios propios del INMUEBLE, tales como agua, electricidad, teléfono, etc.; así como que haya cumplido cabalmente con las obligaciones a su cargo emanadas de éste contrato; siempre y cuando el ARRENDATARIO solicite por escrito la prórroga, con acuse de recibo, cuando menos 60 días antes de la terminación del presente contrato y que dicha solicitud sea aceptada expresamente por escrito por el ARRENDADOR. Como consecuencia a este acuerdo, acuerdan expresamente LAS PARTES que el derecho de prórroga aquí referido sustituye el derecho de prórroga legal prevista en el Código Civil para el Estado de Baja California, en materia de arrendamiento, por lo que dicha prórroga legal no podrá ser invocada, exigida o solicitada en ningún momento por el ARRENDATARIO.

-204-

La prórroga aquí establecida se acuerda en la inteligencia de que las condiciones futuras del arrendamiento estarán sujetas a nueva negociación por **LAS PARTES**. La negativa del **ARRENDADOR** de prorrogar el presente contrato en los términos acordados, no implica sanción alguna para el mismo.

No obstante cualquier disposición en contrario contenida en este instrumento legal, el **ARRENDATARIO** expresamente renuncia a los derechos conferidos en el Artículo 2359 del Código Civil para el Estado de Baja California, para prorrogar la Vigencia del Arrendamiento por un plazo adicional a partir de la fecha de terminación del Arrendamiento.

2.03 Desocupación Acuerdan **LAS PARTES** que una vez concluido el término del presente contrato, y por cualquier circunstancia el **ARRENDATARIO** no ha desocupado el **INMUEBLE**, eso **NO** significa que el presente contrato ha sido prorrogado.

Si el **ARRENDATARIO** omite desocupar y entregar a favor del **ARRENDADOR** el **INMUEBLE**, en las condiciones establecidas en el presente contrato, precisamente a la fecha de terminación, o terminación anticipada de este Arrendamiento por causas imputables al **ARRENDATARIO**, (i) el **ARRENDATARIO** indemnizará al **ARRENDADOR** contra todos los daños, costos responsabilidades, reclamos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, en los cuales incurra el **ARRENDADOR** por la falta del **ARRENDATARIO** de desocupar y entregar el Inmueble, y (ii) la Renta vigente en ese momento se incrementará en un 50% adicional y debiendo el **ARRENDATARIO** pagar la Renta conforme a la nueva tarifa. Cualquier retención por parte del **ARRENDATARIO** constituirá una Ocupación Indebida, sujeta a rescisión de contrato en cualquier momento por parte del **ARRENDADOR**, y no constituirá una prórroga del Arrendamiento o reconocimiento por parte del **ARRENDADOR** de cualquier derecho del **ARRENDATARIO** para seguir ocupando el Inmueble.

TERCERA. - IMPORTES Y PAGO DE LA RENTA.

3.01 LAS PARTES reconocen y acuerdan expresamente que, entre las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** por virtud de la celebración del presente contrato, se encuentra la obligación de realizar el pago del precio de **RENTA** mensual respectivo a favor del **ARRENDADOR**, por la cantidad mensual de **\$23,822.00** dls. (Veintitrés mil ochocientos veinti dos dólares 00/100 MA), la "**RENTA**" o su equivalente en Moneda Nacional al T.C., más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado, y su respectivo incremento anual fijo de acuerdo a lo establecido conforme lo acordado más adelante en la presente cláusula, mismo monto que será facturado directamente por el **ARRENDADOR** a favor del **ARRENDATARIO** conforme a la legislación fiscal aplicable.

3.02 En tal virtud, **LAS PARTES** acuerdan y en este acto el **ARRENDATARIO** se obliga, a que las obligaciones de pago aquí referidas, deberá cumplirlas cabalmente durante la Vigencia del Arrendamiento, dentro de los 10 primeros días de cada mes, a satisfacción del **ARRENDADOR**.

3.03 LAS PARTES acuerdan que la **RENTA**, se incrementarán anualmente a razón del Índice Inflacionario de los Estados Unidos de America el Consumer Price Index, que publica el Bureau of Labor Stadistic (CPI), durante los 12 meses previos conocidos a la fecha en que se debe ocurrir el incremento de que se trate, respecto del ultimo monto de renta facturable en el mes inmediato anterior a la fecha de aplicación del incremento.

3.04 LAS PARTES acuerdan que la recepción que pudiera realizar el **ARRENDADOR** del importe de la **RENTA** correspondiente, en un lugar distinto al domicilio señalado para tal efecto, no libera al **ARRENDATARIO** de seguir cumpliendo con su obligación de pago en el domicilio señalado dentro del presente contrato para tal efecto. Asimismo, acuerdan **LAS PARTES** que la recepción por parte del **ARRENDADOR** de la renta en fecha distinta a la señalada en la presente cláusula, no implica autorización expresa o tácita del mismo, para que el **ARRENDATARIO** haga sus pagos en fecha distinta a la acordada en la presente cláusula. Toda **RENTA** mensual deberá ser pagada íntegramente, aunque el **ARRENDATARIO** tan solo ocupare el **INMUEBLE** parte de dicho período.

En el evento de que el día previsto para el pago de la renta sea inhábil, el **ARRENDATARIO** deberá de realizar su pago el día inmediato anterior hábil que corresponda. Acuerdan **LAS PARTES** que serán considerados inhábiles los días domingos y oficiales de asueto previstos en la legislación laboral.

LAS PARTES convienen que en caso de que el ARRENDATARIO pague su RENTA y/o CUOTA DE MANTENIMIENTO, en forma posterior a la fecha acordada, se causara un interés moratorio equivalente al 5% (cinco por ciento) mensual sobre el importe insoluto de las rentas adeudadas, mismo que será pagadero en forma conjunta con la RENTA mensual causada, precisamente en el lugar estipulado como domicilio de pago de rentas mensuales.

3.05 LAS PARTES acuerdan y el ARRENDATARIO en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener a retener cualquier pago, ya sea, por concepto de RENTA, CUOTA DE MANTENIMIENTO, intereses, o penas convencionales, o por cualquier otro concepto establecido en el presente Contrato a favor del ARRENDADOR. Lo anterior no aplica a las retenciones que puedan ocurrir conforme a la legislación tributaria aplicable. En tal virtud, el ARRENDATARIO en este acto se obliga a entregar en forma puntual, y bajo los términos de este contrato, toda y cualquier cantidad a la cual el ARRENDADOR pueda tener derecho, en el entendido de que el ARRENDATARIO solo podrá hacer valer cualquier reclamación, demanda u otro derecho en contra del ARRENDADOR solo mediante un procedimiento independiente.

3.06 LAS PARTES acuerdan que todo y cualquier monto a que se haga referencia dentro del presente contrato, y que implique el pago por parte del ARRENDATARIO, incluyendo pagos por concepto de RENTA, pago de intereses moratorios, penalidades, y cualquier otro pago aquí referido, deberá entenderse que el mismo debe ser efectuado en dólares, Moneda del Curso Legal en los Estados Unidos de América, o su equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio legal que establezca el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación, en su sección de "Tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana" al momento de efectuarse el pago correspondiente, o en su defecto, el que utilice el día hábil inmediato anterior, en el caso de que el día de pago sea inhábil para las Instituciones de Crédito de éste país, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

CUARTA.- LUGAR DE PAGO.

4.01 Acuerdan LAS PARTES que el pago de Renta, intereses moratorios, Intereses convencionales, penalidades, impuestos, y cualquier otro pago aquí referido, deberá ser cubierto por parte del ARRENDATARIO al ARRENDADOR, mediante cheque en dólares entregado precisamente en el domicilio ubicado en Calle Ignacio Comonfort No. 9351 Zona Rio, Código Postal 22010, Tijuana B.C., México, lugar ampliamente conocido por el ARRENDATARIO, autorizándose desde este momento como método alternativo de pago, la transferencia electrónica de fondos, a las siguientes cuentas bancarias:

PARA EL PAGO DE RENTA Y SUS CORRESPONDIENTES INTERESES MORATORIOS, INTERESES CONVENCIONALES, PENALIDADES, IMPUESTOS, las siguientes cuentas bancarias:	
Institución bancaria	BANAMEX,
Titular	IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ
Cuenta moneda nacional	626-7320657
Clabe:	002028062673206576
Institución bancaria	BANAMEX
Titular	IGNACIO RAFAEL FIMBRES SANCHEZ
Cuenta de dólares	626-9098439
Clabe	002028062690984392

4.02 Acuerdan las partes que cuando el ARRENDATARIO cubra el importe de la renta mensual con un cheque, el ARRENDADOR lo recibirá salvo buen cobro. En el evento de que ese cheque sea devuelto por insuficiencia de fondos, el ARRENDADOR cobrará el veinte por ciento (20%) sobre el importe del título de crédito devuelto; lo anterior con independencia de las acciones mercantiles o penales a que haya lugar. De igual forma, las partes acuerdan que el ARRENDADOR siempre tendrá el derecho de negarse a recibir un cheque para cubrir el importe de las rentas mensuales.

4.03 Las partes acuerdan y el ARRENDATARIO en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener a retener cualquier pago, a favor del ARRENDADOR, en tal virtud, el ARRENDATARIO solo podrá hacer valer cualquier reclamación, demanda u otro derecho en contra del ARRENDADOR solo mediante un procedimiento independiente. Lo anterior es sin perjuicio a las retenciones que deban tener lugar conforme a la legislación fiscal.

QUINTA. - DEL USO AL INMUEBLE ARRENDADO.

LAS PARTES acuerdan que en virtud de que el ARRENDATARIO conoce la naturaleza y fines del presente contrato, así como las características del INMUEBLE, este último se obliga al cumplimiento de las siguientes obligaciones de uso:

- I. A abstenerse de realizar y/o de permitir realizar, dentro del INMUEBLE conductas contrarias a la Ley, al reglamento del Centro Comercial, a la moral y/o a las buenas costumbres.
- II. A destinar el INMUEBLE, para el acondicionamiento, instalación y operación de un establecimiento comercial dedicado a SUPERMERCADO, CON VENTA DE ABARROTES Y MERCANCIAS GENERALES, con apego a las autorizaciones y licencias otorgadas por las autoridades competentes, en lo sucesivo, "LA ACTIVIDAD PERMITIDA", en la inteligencia que, si el ARRENDATARIO desea establecer y/u operar, inclusive en forma provisional, cualquier otro negocio y/o giro dentro del INMUEBLE, distinto al aquí señalado, deberá solicitar por escrito y obtener la autorización previa y por escrito del ARRENDADOR.
A responsabilizarse exclusivamente de obtener y mantener vigentes los permisos y autorizaciones sanitarias y administrativas que requiera para la operación de su giro dentro del INMUEBLE. En este entendido LAS PARTES acuerdan que el ARRENDADOR no será responsable en forma alguna, de cualquier sanción que le sea impuesta al ARRENDATARIO o al ocupante del INMUEBLE, por la inobservancia a las normas que le sean aplicables para la debida operación de su giro. Bajo esta condición, el ARRENDATARIO deberá de seguir pagando la RENTA y la CUOTA DE MANTENIMIENTO, conforme a los términos convenidos en este Contrato, aun en el evento de que le sea clausurado su negocio por causas imputables al mismo. De igual forma, indemnizará al ARRENDADOR de los daños y perjuicios que llegue a sufrir en el evento de que cualquier sanción que le sea impuesta, afecte directa o indirectamente las áreas comunes o privadas del CENTRO COMERCIAL o del INMUEBLE.
- IV. A mantener y conservar en perfectas condiciones de limpieza, higiene, presentación, conservación, seguridad y funcionamiento las áreas interiores y exteriores del INMUEBLE.
- V. A almacenar, depositar o confinar residuos o sustancias tóxicas o peligrosas en estricta observancia de las normas que imponga la ley de la materia y los criterios que establezcan las autoridades competentes, así mismo cuando su actividad provoque emanaciones contaminantes deberá de instalar equipo necesario para evitar la contaminación.
- VI. A cumplir con las disposiciones legales vigentes en la materia de higiene, seguridad, salud, bomberos, ecología, etc.
- VII. A permitir al ARRENDADOR o a la persona por éste autorizada, penetrar al interior del INMUEBLE, para verificar que el ARRENDATARIO este cumpliendo con las obligaciones contenidas en el presente contrato.
- VIII. A cumplir, en virtud de que el INMUEBLE se encuentra dentro del CENTRO COMERCIAL, con el Reglamento de dicho CENTRO COMERCIAL, mismo que se le hace entrega al ARRENDATARIO, al momento de la firma del presente instrumento legal y que pasa a formar parte del presente Contrato.

- IX. A pagar en tiempo y en forma, las cuotas de **mantenimiento**, anuncios de todo tipo, **estacionamiento**, disposición de basura y demás cargos previstos en el **Reglamento del CENTRO COMERCIAL**, que le correspondan conforme al INMUEBLE.

En este acto, el ARRENDATARIO manifiesta Bajo Protesta de Decir Verdad, que el bien INMUEBLE no lo utilizará para otro fin que no sea "LA ACTIVIDAD PERMITIDA", así como tampoco utilizará el bien INMUEBLE para la comisión de algún hecho ilícito o delito, ya sea del fuero común o del ámbito federal, motivo por el cual en este acto exime al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad, que por sus acciones realice, y que esto conlleve a la realización de un delito, así como también el ARRENDADOR en este acto manifiesta bajo protesta de decir verdad que el objeto por el cual está arrendando la propiedad es para fines económicos de la copropiedad.

En caso de que el ARRENDATARIO cometa un ilícito dentro del INMUEBLE arrendado, o que el mismo sea utilizado en cualquiera de los supuestos marcados en el artículo 7 y 8 de la Ley Federal de Extinción de Dominio vigente en los Estados Unidos Mexicanos, así como en los artículos 4 y 5 de la Ley de Extinción de Dominio para el Estado de Baja California, eso será considerado ejecutado en forma personal y directa por el ARRENDATARIO de forma personal y bajo su estricta responsabilidad, liberando expresamente al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad al respecto, dado que el ARRENDADOR para el único fin que está celebrando el presente instrumento, es para dar cumplimiento única y exclusivamente al objeto mencionado en párrafos anteriores. En caso de incurrir en algún delito de los mencionados, esto será suficiente para que el contrato de arrendamiento pueda ser rescindido por el ARRENDADOR.

SEXTA. - ÁREAS COMUNES.

6.01 "Áreas Comunes" significa todas las áreas dentro del CENTRO COMERCIAL, que estén disponibles para uso común de los arrendatarios del Centro Comercial y que no estén dadas en arrendamiento o retenidas para uso exclusivo del ARRENDATARIO u otros arrendatarios, incluyendo sin limitación, áreas de estacionamiento, accesos, banquetas, caminos, jardines y plantas. El ARRENDADOR, o quien sea designado por el mismo, podrá en cualquier momento, cambiar el tamaño, ubicación, destino y uso de cualquiera de las Áreas Comunes, convertir las Áreas Comunes en áreas rentables, construir instalaciones de estacionamiento adicionales en las Áreas Comunes, e incrementar o reducir el terreno o instalaciones que formen parte de las Áreas Comunes.

6.02 **Uso de las Áreas Comunes.** El ARRENDATARIO tendrá el derecho no exclusivo (junto con los otros arrendatarios y cualquier persona a quien el ARRENDADOR haya otorgado o pueda otorgar dichos derechos) para usar las Áreas Comunes, incluyendo los Cajones de Estacionamiento para los propósitos que se indican, sujeto a las reglas y reglamentos razonables que el ARRENDADOR establezca o modifique en cualquier momento.

6.03 El ARRENDATARIO acuerda cumplir con todas las reglas y reglamentos y hará su mejor esfuerzo para hacer que otros que utilicen las Áreas Comunes con el consentimiento expreso o implícito del ARRENDATARIO también cumplan con dichas Reglas y Reglamentos. En cualquier momento el ARRENDADOR podrá cerrar las Áreas Comunes para llevar a cabo cualquier acto que, a juicio razonable del ARRENDADOR, sean convenientes para mantener o mejorar el CENTRO COMERCIAL, o prohibir que resulte algún derecho de prescripción o derechos del público a dichas Áreas Comunes. El ARRENDATARIO no interferirá con el derecho del ARRENDADOR ni de los otros arrendatarios que tengan derecho a usar las Áreas Comunes.

6.04 El ARRENDATARIO tendrá el derecho exclusivo para usar los espacios de estacionamiento que le fueron asignados conforme al presente contrato y sus anexos, única y exclusivamente para los propósitos que fueron diseñados, sujeto a las reglas y reglamentos razonables que el ARRENDADOR establezca o modifique en cualquier momento y que le haya notificado previamente por escrito. El ARRENDATARIO acuerda cumplir con todas las reglas y reglamentos, además de ello, se compromete expresamente a no obstaculizar por razón alguna el disfrute de dichos espacios de estacionamiento.

SEPTIMA. - AUTORIZACIÓN DE OBRAS.

7.01 Queda convenido entre LAS PARTES que todas las mejoras y/o modificaciones que el INMUEBLE tenga que sufrir, sean éstas útiles, necesarias o de ornato, deberán ser cubiertas directamente y serán por cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, sin que el ARRENDADOR tenga que indemnizar los costos de las mismas, o bien, compensar o tomar a cuenta de renta los gastos en que incurra aquella por este concepto, ya que dichas obras correrán por cuenta y gasto exclusivo del ARRENDATARIO.

7.02 Toda obra para mejora y/o modificación al INMUEBLE, se registrará por las siguientes reglas:

- a. El ARRENDATARIO podrá realizar las obras de acondicionamiento y equipamiento que sean necesarias para que pueda utilizarse en el giro comercial indicado en este contrato, siempre y cuando no afecten las cimentaciones, dañen o debiliten las estructuras, ya sea del propio INMUEBLE y/o de cualquier local y/o estructura adyacente al mismo, y siempre y cuando el ARRENDATARIO solicite por escrito, y reciba de parte del ARRENDADOR, la autorización previa y por escrito para ejecutar las mencionadas obras.
- b. El ARRENDATARIO, bajo su responsabilidad, deberá tramitar y obtener los permisos y autorizaciones que se requieran ante las dependencias del ramo, para ejecutar las obras, quedando obligado a responder en forma inmediata ante el ARRENDADOR, en caso de cualquier consecuencia directa y/o indirectamente relacionada al incumplimiento de esta obligación.
- c. El ARRENDATARIO será responsable de las obligaciones que resulten por vicios ocultos de las obras que realice en los términos de la ley vigente.
- d. Al término del arrendamiento objeto del presente contrato, el ARRENDATARIO deberá retirar todo su mobiliario, equipo, mejoras e instalaciones de su propiedad que haya efectuado sobre el INMUEBLE.



Aquellas instalaciones que se encuentren de una manera permanente adheridas al INMUEBLE, podrán quedarse a elección del ARRENDADOR, y pasaran a ser propiedad del ARRENDADOR sin que éste tenga que pagar prestación económica alguna por la cesión de las mencionadas. Acuerdan LAS PARTES que se entiende por construcciones permanentemente adheridas al INMUEBLE, aquellas que en su realización se utilice como cimentación y/o soporte parte integral del INMUEBLE y donde se empleen materiales de construcción de bloque, concreto, madera, que a su retiro represente un deterioro considerable al INMUEBLE. El ARRENDATARIO deberá reparar cualquier daño que cause al INMUEBLE al retirar sus bienes.

OCTAVA.- CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE.

8.1 Acuerdan LAS PARTES que el ARRENDATARIO será responsable de conservar la integridad del INMUEBLE para que éste funcione adecuadamente durante la vigencia del arrendamiento, por lo que será responsable de reparar los daños causados al INMUEBLE por sus empleados, apoderados, invitados, clientes, contratistas o cualquier tercero y aquellos deterioros causados por el uso normal del INMUEBLE, los cuales siempre correrán por cuenta exclusiva del ARRENDATARIO, tales como obstrucción de drenajes, cortos circuitos, pisos quebrados o rayados, paredes manchadas, cristalería quebrada, etc. El ARRENDATARIO en todo caso será responsable de reparar todo y cualquier daño ocasionado como consecuencia del uso indebido, negligente o doloso que le dé al INMUEBLE, y/o como consecuencia de la ejecución de obras por parte del ARRENDATARIO.

Asimismo, las partes acuerdan someterse a las siguientes disposiciones respecto a las reparaciones y mantenimiento del INMUEBLE:

8.2. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDADOR:

8.2.1.- Después de recibir notificación por escrito en los términos del presente contrato, por parte del ARRENDATARIO, respecto a la necesidad de reparar defectos estructurales o constructivos de los muros exteriores, techo y losa, causados por el uso adecuado normal del INMUEBLE, el ARRENDADOR procederá a su reparación. Las partes acuerdan que la reparación de dichos defectos estructurales será considerada como las únicas reparaciones necesarias

respecto de las cuales el **ARRENDADOR** deberá responder bajo el presente contrato. No obstante lo anterior, el **ARRENDADOR** no será responsable por las reparaciones antes indicadas del **INMUEBLE**, a menos que el **ARRENDATARIO** informe de dicha situación por escrito al **ARRENDADOR** inmediatamente a que el **ARRENDATARIO** tenga conocimiento del daño y/o desperfecto (término que para estos efectos no podrá exceder de tres días naturales), y siempre y cuando dichos desperfectos no sean atribuibles a actos ejecutados por el **ARRENDATARIO** y/o cualquiera de sus dependientes y/o contratistas y/o empleados y/o familiares y/o invitados. El **ARRENDADOR**, procederá a realizar las reparaciones tan pronto como sea prácticamente posible, y continuará haciéndolo hasta que las mismas sean concluidas.

8.2.2.- En caso de que el **ARRENDADOR** omita iniciar la realización de las reparaciones en la forma indicada, o en caso de que el **ARRENDADOR** suspenda o se retrase en la terminación de los trabajos de reparación, por causas imputables al mismo, el **ARRENDATARIO** podrá solicitar al **ARRENDADOR** el efectuar por sí mismo y a su costa las reparaciones, en el entendido de que procederá a facturar al **ARRENDADOR** el costo de las reparaciones realizadas, a efecto de que el **ARRENDADOR** proceda a cubrir el costo de dichas reparaciones, sujeto a precio de mercado justo y limitado a los trabajos mostrados en el aviso correspondiente.

8.2.3.- El **ARRENDADOR** no será responsable, ni tendrá la obligación de reparar los daños causados por la negligencia del **ARRENDATARIO** y/o cualquiera de sus dependientes y/o contratistas y/o empleados y/o familiares y/o invitados.

8.3. CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL ARRENDATARIO.

8.3.1.- El **ARRENDATARIO** será responsable de toda y cualquier reparación, **mantenimiento**, limpieza, etc., de los daños y/o desperfectos sufridos por el **INMUEBLE**, distintos a aquellos referidos en la cláusula 8.1 que antecede. Los daños a que se hacen referencia en este párrafo incluyen, mas no se limitan a: los daños y **mantenimiento** que será dado a los sistemas de plomería, drenaje, teléfono, gas, así como para el equipo, muros interiores, pintura interior y exterior, losa, techos, aire acondicionado y sistemas de ventilación y electrodomésticos, calentadores, puertas y ventanas, vidrios, niveles de muelles de carga, jardinería, alumbrado, eléctrico, etc., del **INMUEBLE**, y en general, cualquier cosa o supuesto no considerado como una reparación estructural bajo la cláusula 8.1 que antecede. La totalidad de las reparaciones realizadas por el **ARRENDATARIO** deben ser iguales en calidad y tipo al trabajo original. La totalidad de los gastos resultantes de la falta de **mantenimiento** y la negligencia en el **INMUEBLE** o de una violación de las obligaciones del **ARRENDATARIO** aquí establecidas, serán absorbidos por el **ARRENDATARIO**.

8.3.2.- El **ARRENDATARIO** mantendrá el **INMUEBLE** y sus mejoras libre de cualquier gravamen. El **ARRENDATARIO** mantendrá la totalidad del **INMUEBLE** en una condición ordenada y limpia, libre de basura, escombros y materiales ilegales.

En este sentido, las partes acuerdan y se obligan a que la terminación de la vigencia del arrendamiento, el **ARRENDATARIO** deberá entregar en buenas condiciones de uso y servicio el **INMUEBLE** a favor del **ARRENDADOR**, en el entendido de que se deberá entregar sin desperfecto alguno, tanto estructural, como del mobiliario y equipo, salvo el desgaste por el uso adecuado natural, y perfectamente limpio y pintado.

NOVENA. - SERVICIO Y MANTENIMIENTO.

Las partes acuerdan que:

- a) El **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir a su costa y pagar por su cuenta la contraprestación y los gastos de instalación y/o suspensión y consumo de todos los servicios públicos que se establezcan o estén establecidos en el **INMUEBLE** a que se refiere este contrato, incluyendo, pero no limitando a: energía eléctrica, agua, gas L.P., teléfono, etc., por lo que contratará directamente con la persona o empresa que preste los servicios mencionados, para que procedan a su instalación, corte o suspensión.
- b) Al término de duración del presente Contrato, el **ARRENDATARIO** entregará el **INMUEBLE** libre de toda responsabilidad y/o adeudo por estos conceptos o por cualquier otro que hubiera incurrido durante la vigencia del presente Contrato.

- c) El ARRENDATARIO se obliga a proporcionar al ARRENDADOR, en forma mensual y conjunta con su pago rentístico, copia simple de cada uno de los recibos de los servicios mencionados dentro de la presente cláusula, cada uno debidamente pagado en forma completa y satisfactoria para la persona o empresa que preste los servicios referidos.

DÉCIMA.- DE LA COMPETENCIA DESLEAL Y EL SUBARRENDAMIENTO.

10.01 El ARRENDATARIO se obliga al cumplimiento cabal de las reglas, normatividad, prácticas sanas y/o costumbres en materia de Comercio, a efecto de no incurrir en "COMPETENCIA DESLEAL" con cualquiera de los locales comerciales establecidos dentro del Centro Comercial, incluyendo, mas no limitado, el desarrollo de un giro comercial similar o igual al de otros locatarios, a menos de que cuente con la autorización previa y por escrito de dicho locatario. Las partes acuerdan que el ARRENDADOR, no será responsable en forma alguna, en el evento de que el ARRENDATARIO y/o cualquier otro locatario, incurra en actos que representen un incumplimiento a lo establecido dentro del presente párrafo, por lo que el ARRENDATARIO libera expresamente al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad al respecto.

10.02 El ARRENDATARIO no podrá ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones bajo el presente Contrato, ni subarrendar el INMUEBLE a menos que obtenga el consentimiento previo y por escrito del ARRENDADOR. El ARRENDATARIO deberá comunicar por escrito y con treinta (30) días calendario de anticipación el subarrendamiento o cesión de que se trate con el fin que el ARRENDADOR este en aptitud de calificar la autorización escrita correspondiente.

10.03 No obstante, cualquier cesión o subarrendamiento, el ARRENDATARIO continuará, en todo momento, siendo responsable en primer lugar por el pago de la Renta y respecto del cumplimiento de todas sus obligaciones conforme a este Arrendamiento. El que se otorgue un consentimiento para una transacción no significará que haya otorgado algún consentimiento para transacciones subsiguientes ni como una renuncia a la obligación de obtener el consentimiento en futuras ocasiones. Si el cesionario o subarrendatario del ARRENDATARIO incumple con este Arrendamiento, el ARRENDADOR podrá proceder directamente contra el ARRENDATARIO sin necesidad de ejercitar alguna acción en contra del cesionario o subarrendatario.

DÉCIMA PRIMERA. - IMPUESTOS Y DERECHOS.

11.01 El ARRENDADOR será responsable del pago de los impuestos o contribución que por Ley le correspondan, por virtud del presente Contrato.

11.02 Por su parte, el ARRENDATARIO será responsable del pago del Impuesto al Valor Agregado que corresponda por la renta del INMUEBLE y/o que pudiera gravar al INMUEBLE, o el cual pueda derivar de este contrato o del uso del INMUEBLE por parte del ARRENDATARIO.

11.03 Los derechos por servicio y consumo de agua, suministro de energía eléctrica, teléfono, gas y cualesquier otros que se causen, serán pagados por el ARRENDATARIO en los términos descritos en la Cláusula Novena de este contrato.

11.04 Todos los demás impuestos que se generen con motivo de la celebración del presente Contrato o se deriven de este, serán pagados por la parte a quien legalmente le corresponda.

DÉCIMA SEGUNDA. - ANUNCIOS.

12.01 Queda expresamente convenido y aceptado por el ARRENDATARIO que los anuncios, publicidad y demás elementos decorativos y publicitarios que pretenda incorporar a el INMUEBLE, deberán de contar con, y mantener vigentes en todo momento, las licencias, permisos y/o autorizaciones gubernamentales correspondientes, así como también, deberán ser sometidos previamente a su instalación, al examen y autorización del ARRENDADOR. En caso de que el ARRENDATARIO sea autorizado para pintar o fijar anuncios en el INMUEBLE serán por cuenta de éste los gastos, permisos o impuestos que

éste demande, obligándose a retirarlos al término del Contrato de arrendamiento, restaurando el lugar donde estos fueron colocados al estado original en el que se encontraban al inicio del presente arrendamiento.

DÉCIMA TERCERA.- SEGURO.-

Las partes acuerdan que el **ARRENDADOR** no será responsable en forma alguna de cualquier lesión, muerte, daño, perjuicio, pérdida o robo causado directa o indirectamente sobre el **ARRENDATARIO**, terceros dependientes, terceros ajenos, visitantes, clientes, contratistas, ni de cualquier tercero, ni tampoco así de bienes del **ARRENDATARIO** o terceros dependientes, visitantes o clientes del mismo, independientemente de que se encuentren dentro del **INMUEBLE** o en áreas de uso común, por lo que estas personas y estos bienes, estarán bajo el cuidado o riesgo exclusivo del **ARRENDATARIO**, quien se obliga a responder hasta con la totalidad de sus bienes frente a cualquier lesión, muerte, daño, pérdida, perjuicio o robo causado directa o indirectamente sobre el **ARRENDATARIO**, terceros dependientes, terceros ajenos, visitantes, clientes, contratistas, y cualquier tercero, así como también por los bienes de los mismos, relevando expresamente de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** y sacándolo en paz y a salvo respecto de lo que ocurra con los mismos.

Las partes acuerdan que durante la vigencia del presente Contrato y de cualquiera de sus prórrogas, el **ARRENDATARIO** obtendrá y mantendrá en pleno vigor y efecto, las siguientes pólizas de seguro, el costo de las cuales será cubierto por el **ARRENDATARIO**.

13.01.- Seguro para cubrir al **ARRENDATARIO** y al **ARRENDADOR** contra cualquier responsabilidad civil, reclamaciones, demandas, juicios, así como en contra de accidentes o muerte de cualquier persona o resultante de cualquier daño a los bienes de cualquier tercero en conexión con el uso por parte del **ARRENDATARIO** del **INMUEBLE**. La póliza de seguro correspondiente cubrirá un valor asegurable de por lo menos **\$300,000.00 DLLS (TRESCIENTOS MIL DÓLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**, y estableciendo como beneficiario al **ARRENDADOR**.

13.02.- Seguro a favor del **ARRENDADOR**, el cual proteja al **INMUEBLE** en contra de incendio, relámpago, explosión, colisión aérea y terrestre, erupción volcánica, huelgas, disturbios, conmoción civil, vandalismo, inundación y cualquier otro riesgo cubierto bajo la llamada "cobertura extendida" (incluyendo la cobertura de ventanas y tanques de gas). En virtud de lo anterior, el **ARRENDATARIO** por este conducto renuncia a cualquier derecho para demandar al **ARRENDADOR** por el pago de cualquier daño causado por cualquiera de los supuestos referidos dentro del presente párrafo y cualquier otro supuesto no previsto.

Acuerdan las Partes que las pólizas a que se hacen referencia en el inciso 13.01. y 13.02 que antecede, deberán obtenerse y mantenerse vigentes durante la totalidad de vigencia del presente contrato y de cualquiera de sus prórrogas, y deberán ser emitidas por una compañía legalmente constituida y autorizada por las autoridades correspondientes para hacer negocios en México, y que sea aprobada por el **ARRENDADOR**. Asimismo, las pólizas deberán contener el texto expreso de que las mismas no podrán ser modificadas sin la autorización previa y por escrito del **ARRENDADOR**. Adicionalmente, dichas pólizas de seguro establecerán que ellas no estarán sujetas a cancelación o cambio, excepto cuando se de aviso por lo menos treinta (30) días de anticipación al **ARRENDADOR**, y exista aprobación expresa y por escrito de este último, para tal efecto.

Las Partes acuerdan que las coberturas mínimas establecidas en los incisos 13.01 y 13.02 deberán ser anualmente incrementadas a una tasa del 3% (tres por ciento) anual por parte del **ARRENDATARIO** a su propia costa.

Las Partes acuerdan que el **ARRENDADOR** no será responsable en forma alguna de ningún daño, perjuicio, pérdida o robo causado directa o indirectamente sobre bienes del **ARRENDATARIO** o terceros dependientes, visitantes o clientes del mismo, independientemente de que se encuentren dentro del **INMUEBLE** o en **Áreas de uso Común**, por lo que éstos estarán bajo el cuidado o riesgo exclusivo del **ARRENDATARIO**, relevando de toda responsabilidad expresamente al **ARRENDADOR** respecto de lo que ocurra con los mismos.

DÉCIMA CUARTA. - AVISOS Y NOTIFICACIONES.

14.01 Las partes acuerdan en que todo aviso, notificación, requerimiento o comunicación, ya sea judicial y/o extrajudicial, será por escrito y deberá entregarse personalmente, por cédula judicial o por medio de correo certificado con acuse de recibo, a la otra parte en los siguientes domicilios:

- ❖ El "ARRENDADOR". - Ignacio Comonfort #9351, Octavo piso, Zona Urbana Río Tijuana, Tijuana, Baja California
- ❖ El "ARRENDATARIO". - Ignacio Comonfort #9351, Noveno piso, Zona Urbana Río Tijuana, Baja California.

14.02 Las partes se obligan, para el caso de cambio en sus domicilios durante la vigencia de este contrato, a notificárselo a los demás intervinientes en un plazo máximo de cinco (5) días naturales a partir de la fecha de cambio de domicilio.

DÉCIMA QUINTA.- LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD E INDEMNIZACIÓN.

15.01 Con excepción de actos u omisiones dolosas o negligentes de los agentes o empleados del ARRENDADOR, el ARRENDADOR no será responsable ante el ARRENDATARIO o ante cualquier otra persona por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza causada por los actos u omisiones dolosas o negligentes del ARRENDATARIO u otros ocupantes del CENTRO COMERCIAL o de la propiedad adyacente o del público en general, o de cualquier otra causa más allá del control directo del ARRENDADOR, incluyendo pero no limitado al incumplimiento de proporcionar, o a cualquier interrupción, de cualquier servicio público u otros servicios en o alrededor del INMUEBLE.

15.02 El ARRENDATARIO reconoce que de tiempo en tiempo, se efectuarán adiciones, reemplazos y reparaciones al Centro Comercial. En este sentido, el ARRENDADOR hará su mejor esfuerzo para no interferir de manera sustancial con el uso o disfrute del ARRENDATARIO del INMUEBLE, por lo que desde este momento el ARRENDATARIO libera al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad al respecto.

15.03 Si se determina que el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO son considerados responsables respecto de cualquier obligación ejecutada a nombre del otro, ambas partes, conforme corresponda, se obligan a indemnizar y mantener libre de perjuicio a la otra parte, así como de toda y cualquier reclamación por lesión, muerte, daño o pérdida, de cualquier clase, que surjan de actos u omisiones negligentes de cualesquier parte, o de sus contratistas, agentes, invitados o empleados, o que surja de cualquier accidente, lesión o daño causado a cualquier persona, o bien, que ocurra en o alrededor del INMUEBLE, o en las áreas adyacentes al INMUEBLE, así como también respecto de la totalidad de costos y gastos incurridos, incluyendo honorarios de abogados incurridos por lo anterior, y para restaurar o rembolsar la totalidad de dichos costos y gastos a la otra parte.

DÉCIMA SEXTA.- MODIFICACIONES AL DOCUMENTO CONTRACTUAL.

Acuerdan ambas partes que cualquier modificación a lo expresamente previsto y convenido dentro del presente contrato, solo será válida y hará prueba plena si se hace constar por escrito y se firma ambas partes, de lo contrario carecerá de cualquier valor o fuerza legal.

DÉCIMA SÉPTIMA.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.

17.01 DEL ARRENDATARIO: Acuerdan Las partes que se considerarán Eventos de Incumplimiento, cuando el ARRENDATARIO incurra en cualquiera de las siguientes:

- a) Que deje de cubrir el pago puntual de una o más rentas mensuales en los términos que se ha establecido en las Cláusulas Tercera y Cuarta de este Contrato.

- b) Que incumpla con cualquiera de las obligaciones relativas al uso y goce del INMUEBLE y a que se ha hecho referencia en el cuerpo del presente instrumento.
- c) Que incumpla con cualquiera de las obligaciones que adquiriera mediante el presente Contrato, y que han quedado determinadas en el clausulado del mismo, así como el incumplimiento de las disposiciones normativas contenidas en el Código Civil para el Estado y demás leyes relativas y aplicables a la relación de arrendamiento.
- d) Si el ARRENDATARIO fuese emplazado a juicio mediante la cual se le reclame como prestaciones el pago de cantidad líquida, fuese emplazada a huelga, declarada judicialmente en quiebra, o en suspensión de pagos.
- e) Si el ARRENDATARIO abandona o desaloja el INMUEBLE;
- f) Si el ARRENDATARIO se vuelve insolvente o en quiebra, se le designa algún interventor o fiduciario respecto de cualquier parte de sus bienes, realiza alguna cesión para beneficio de sus acreedores, o se inicie cualquier procedimiento de concurso mercantil por o en contra del ARRENDATARIO y del cual no haya desistimiento dentro de un período de sesenta (30) días.
- g) Si el ARRENDATARIO deja de cubrir el pago puntual de uno o más pagos correspondientes a las cuotas de **mantenimiento** del Centro Comercial, conforme a los términos del presente Contrato.

17.02 Al ocurrir un Evento de Incumplimiento y mientras dicho Caso de Incumplimiento subsista, el ARRENDADOR podrá, en cualquier momento y a su elección, y con independencia a hacer valer cualquier derecho y/o penalización adicional prevista dentro del presente contrato:

I. Requerir al ARRENDATARIO por el cumplimiento del contrato, en cuyo caso, en forma adicional al cumplimiento que deberá otorgar el ARRENDATARIO, conforme los términos del presente instrumento, el ARRENDATARIO estará obligado a pagar en forma inmediata a ser requerido para ello, a favor del ARRENDADOR, como pena convencional en virtud de su incumplimiento, un monto equivalente al precio de dos meses de renta, conforme al presente contrato; o

II. El ARRENDADOR podrá rescindir y/o dar por terminado el presente contrato y por ende terminar en forma anticipada la vigencia del presente arrendamiento, sin necesidad de declaración judicial alguna.

17.03 En caso de que el ARRENDADOR rescinda y/o de por terminado este arrendamiento, el ARRENDADOR tendrá el derecho expedito de cobrar al ARRENDATARIO la suma de:

- Todos los montos de renta causados y no pagados por el ARRENDATARIO a la fecha de rescisión del presente contrato;
- Todos los montos de renta correspondientes al resto de los meses de vigencia contractual, conforme a la cláusula Tercera del presente contrato;
- El valor de todo monto de renta no cobrada o reducida como periodo de gracia o renta benéfica;
- El costo de remover y almacenar bienes del ARRENDATARIO o de cualquier otro ocupante del INMUEBLE
- El costo de las reparaciones, alteraciones, remodelaciones, o que de cualquier otro a efecto de dejar el INMUEBLE en condiciones aceptables para el ARRENDADOR, y
- Todos los gastos razonables incurridos por el ARRENDADOR en la persecución de sus recursos, incluyendo sin limitación honorarios razonables de abogados así como gastos y costas de juicio.

17.04 Con independencia de que el ARRENDADOR opte por exigir al ARRENDATARIO el cumplimiento del presente contrato o la rescisión del mismo, conforme a la presente cláusula, LAS PARTES acuerdan que cuando el evento de incumplimiento sea el referido en el inciso "e" de la cláusula 17.01 que antecede, es decir, que el ARRENDATARIO

abandone o desaloje el INMUEBLE por causa no imputable al ARRENDADOR, el ARRENDADOR tendrá derecho de cobrar, y el ARRENDATARIO se encontrará obligado a cubrir en forma inmediata a favor del ARRENDADOR todo lo establecido en los siguientes incisos:

- I. Todos los montos de renta causados y no pagados por el ARRENDATARIO a la fecha de rescisión del presente contrato;
- II. Todos los montos de renta correspondientes al resto de los meses de vigencia contractual, conforme a la cláusula segunda del presente contrato;
- III. El valor de todo monto de renta no cobrada o reducida como periodo de gracia o renta benéfica;
- IV. El costo de reparaciones, alteraciones, remodelaciones al INMUEBLE para dejarlo en condiciones aceptables para el ARRENDADOR; y
- V. Todos los gastos razonables incurridos por el ARRENDADOR en la persecución de sus recursos, incluyendo sin limitación honorarios razonables de abogados así como gastos y costas de juicio.

17.05. Renuncia. No obstante estipulación en contrario establecida en cualquier ley, uso o costumbre, el ARRENDADOR tendrá el derecho, en todo momento de ejecutar las disposiciones de este Arrendamiento en estricto cumplimiento a los términos aquí establecidos; y la falta, por parte del ARRENDADOR, de ejecutar cualquiera de sus derechos conforme a este Arrendamiento y en estricto apego al mismo no deberá ser considerado que se ha creado una costumbre diferente a los términos, convenios y obligaciones específicos establecidos en este Arrendamiento o que se considere como si lo hubiere modificado. El ARRENDATARIO y el ARRENDADOR además convienen en que la no ejecución o renuncia por parte del ARRENDADOR a ejecutar sus derechos conforme a este Arrendamiento conforme a la ley, no deberán ser consideradas como una renuncia al derecho del ARRENDADOR de ejecutar uno o más de sus derechos respecto de cualquier incumplimiento subsiguiente. El hecho que el ARRENDADOR reciba la renta o cualquier pago, teniendo conocimiento del incumplimiento de un acuerdo del presente, no será considerado como una renuncia a ejercitar las acciones correspondientes por dicho incumplimiento, y no se considerará que el ARRENDADOR ha renunciado a alguna disposición de este Arrendamiento, a menos que se otorgue por escrito y firmada por el ARRENDADOR.

17.06. Recursos Adicionales. El ARRENDADOR podrá ejercitar cualquier otro derecho que actualmente o en un futuro exista bajo la ley o jurisprudencia del lugar donde se encuentre el INMUEBLE.

17.07 Ante cualquier rescisión, los daños y perjuicios al ARRENDADOR incluirán todos los costos y honorarios de abogados en que incurra el ARRENDADOR respecto de cualquier corte de quiebra o cualquier otro procedimiento judicial en relación con este Arrendamiento, la obtención de una cura de cualquier permanencia en quiebra que impida alguna acción para el desahucio del ARRENDATARIO, o la persecución de cualquier acción con respecto al derecho del ARRENDADOR para tomar posesión del INMUEBLE. Todos los daños mencionados y perjuicios sufridos (además de la Renta pagadera conforme al presente contrato) constituirán daños pecuniarios los cuales se pagarán al ARRENDADOR antes de la aceptación de este Arrendamiento por parte del ARRENDATARIO o cualquier sucesor del ARRENDATARIO dentro de cualquier procedimiento de concurso mercantil u otro procedimiento.

DÉCIMA OCTAVA. - DE LA TERMINACIÓN Y SUS EFECTOS.

18.1 Acuerdan ambas partes que el Contrato de arrendamiento podrá terminar sin responsabilidad para las partes contratantes, por cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por llegar al vencimiento del término pactado, o de la prórroga convenida en su caso.
- b) Por convenio celebrado por escrito por las Partes.
- c) Por destrucción parcial o total del bien materia del presente contrato, o cuando siendo parcial quede inhabilitado por más de dos (2) meses para el aprovechamiento que se le tiene destinado, por causas no imputables a las Partes.

18.2 Acuerdan ambas partes que el contrato de arrendamiento podrá terminar con responsabilidad para la parte vencida en juicio, por cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Por la rescisión del Contrato, derivada del incumplimiento de las obligaciones contraídas o violaciones a las cláusulas del presente Instrumento.
- b) Por resolución judicial.

18.3 El ARRENDATARIO se obliga a restituir al ARRENDADOR o a quien su derecho represente, la posesión del INMUEBLE, tanto física, como jurídica, al término de la relación contractual, para lo cual el ARRENDATARIO se obliga a entregarlo limpio y en el mismo estado en que lo recibió (salvo uso y desgaste natural), debidamente pintado del mismo color en que lo recibió, y con el inventario íntegro y funcional que fue detallado en la declaración correspondiente del presente instrumento.

18.4 En el evento de que, al término del presente arrendamiento, ya sea por rescisión, terminación, terminación anticipada, y/o por cualquier causa, el ARRENDATARIO se niegue a hacer entrega del INMUEBLE al ARRENDADOR, éste pagará por concepto de pena convencional una cantidad equivalente a 80% (ochenta por ciento) sobre el valor de la renta mensual, esta penalización se causará en forma mensual mientras el ARRENDATARIO se encuentre indebidamente poseyendo el INMUEBLE. Acuerdan las Partes que esta pena deberá ser liquidada por el ARRENDATARIO con independencia de la renta mensual que se siga causando y sin perjuicio de que el ARRENDADOR pueda ejercitar válidamente las acciones legales que le correspondan contra la entrega extemporánea del INMUEBLE.

DÉCIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD LABORAL

19.01 El ARRENDATARIO se obliga durante la vigencia del presente contrato, a pagar todos los sueldos, horas extras, cuotas del seguro social, INFONAVIT, afores, SAR, prestaciones sindicales y responder a todas las demandas laborales o huelgas que le sean presentadas por incumplimiento de contratos individuales o colectivos que el ARRENDATARIO suscriba con el personal que contrate ya sea para el acondicionamiento del "INMUEBLE" o para que labore en el giro que se establezca en el mismo. El ARRENDATARIO se obliga a cubrir todas las prestaciones que le correspondan por indemnizaciones, despidos, pagos de antigüedad por retiro y cualquier otra prestación para así dejar sin ninguna obligación física, laboral, civil o penal al ARRENDADOR al término del presente contrato, relativos a la operación del giro que se establezca, así como el acondicionamiento y demás mejoras hechas por el ARRENDATARIO en el "INMUEBLE".

19.02 Acuerdan LAS PARTES que, el ARRENDATARIO será el único responsable de efectuar el pago de sueldos, salarios, prestaciones y demás remuneraciones que devengue el personal a su cargo, en el entendido de que el personal directo del ARRENDATARIO y/o indirecto contratado y/o utilizado en contravención a las disposiciones de este contrato, para dar cumplimiento al presente contrato, no tiene ni tendrán relación jurídica, laboral ni de cualquier otra índole, con el ARRENDADOR, y en consecuencia el ARRENDADOR no será considerada como intermediario, o patrón sustituto o solidario, obligándose el ARRENDATARIO a asumir directamente la responsabilidad de pago correspondiente. Por lo que se deslinda de toda responsabilidad al ARRENDADOR de cualquier responsabilidad administrativa, laboral, fiscal y de seguridad social que pudiera existir, obligándose el ARRENDATARIO, a mantener y sacar a salvo y resolver de inmediato, a su propia costa, cualquier conflicto que surja al respecto.

19.03 Acuerdan LAS PARTES que el ARRENDATARIO cumplirá con los requerimientos específicos relacionados con su propio personal o respecto del personal subcontratado en contravención a las disposiciones de este contrato, y se encontrará a cargo de la dirección, supervisión, cuidado y control de los mismos.

19.04 Para todos los efectos legales conducentes, el ARRENDATARIO se obliga a obtener todo tipo de permisos y autorizaciones necesarias para el desempeño de sus funciones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el registro de todos sus empleados o personal frente a las autoridades fiscales, así como frente al Instituto Mexicano Del Seguro Social, en el entendido de que el prestador será el único responsable de cumplir con las obligaciones patronales frente a esas autoridades.

Al respecto, LAS PARTES acuerdan que el ARRENDATARIO, será el único responsable y el único obligado a retener y enterar las cuotas obrero-patronales del seguro social correspondientes a sus empleados, ya que reconoce ser el único

patrón y responsable de dichos empleados, liberando al **ARRENDADOR** de cualquier obligación o carga solidaria al respecto que pudiera resultar en perjuicio del **ARRENDADOR**. De igual forma **LAS PARTES** acuerdan que el **ARRENDATARIO** responderá directamente y en forma oportuna conforme a la legislación y normatividad aplicable, respecto a las obligaciones a su cargo relativas a cualquier tipo de notificación y/o declaración y/o información trimestral y/o anual que se le pudiera imponer.

Acuerdan **LAS PARTES** que en supuesto en el que el Instituto Mexicano Del Seguro Social y/o cualquier autoridad administrativa y/o laboral, requiriera al **ARRENDADOR** por la presentación de cualquier documento, informe, pago, indemnización y/o notificación, relacionada con el presente contrato, el **ARRENDATARIO** se obliga a asumir directamente dicha obligación y a ejecutar todo y cualquier acto que así le sea requerido, o en caso de que así lo solicite el **ARRENDADOR**, a apoyar a esta última en el cumplimiento de dichas obligaciones en forma oportuna, asumiendo el **ARRENDATARIO** la obligación de cubrir en forma inmediata la totalidad de los gastos y honorarios correspondientes que haya generado dicho requerimiento o acto, así como el pago de daños y perjuicios que esto le haya ocasionado.

Acuerdan **LAS PARTES** de que en el supuesto de que el Instituto Mexicano Del Seguro Social y/o cualquier autoridad administrativa y/o laboral, imponga cualquier tipo de multa, castigo, indemnización, penalidad, pago o imposición de cumplimiento de obligación líquida al **ARRENDATARIO** derivado del presente contrato, el **ARRENDATARIO** se obliga a cubrir oportunamente todos y cada uno de los pagos, gastos y honorarios correspondientes que haya generado dicho requerimiento o acto, así como el pago de daños y perjuicios que esto le haya ocasionado.

En este sentido, **LAS PARTES** acuerdan que para el caso de que el **ARRENDADOR** llegase a ser demandado por uno o más de los empleados, agentes, proveedores y en general, por cualquier persona dependiente del **ARRENDATARIO**, por una o más de las vías civil, penal laboral o cualquier otra, o que fuere demandado alegándose que es patrón, patrón solidario, patrón sustituto del demandante, ya sea tratándose en uno o más de los siguientes: juicios individuales u otro procedimiento contencioso de naturaleza laboral o de responsabilidad legal frente al Instituto Mexicano Del Seguro Social o el Instituto Del Fondo Nacional De La Vivienda Para Los Trabajadores; o en el evento de que llegare a ser demandada o auditada por cualquier clase de autoridad, por causas directamente atribuibles al **ARRENDATARIO**, esta última se obliga a sacar en paz y a salvo al **ARRENDADOR** de estos procedimientos, así como obligándose a responder directamente por los gastos de abogados, profesionistas y asesores especializados en la materia de que se trate, y que hayan sido contratados por el **ARRENDADOR** para la defensa de sus intereses, obligándose el **ARRENDADOR** a cubrir sus honorarios, así como cualquier gasto, cobro, y desembolso relacionado o derivado de dichos reclamos o procedimientos, en forma inmediata a ser requerido por el **ARRENDADOR**, mediante simple aviso al **ARRENDATARIO**.

Por lo anterior, el **ARRENDATARIO** deslinda de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** en lo que se refiere a problemas administrativos o laborales de su personal obligándose el primero a resolver de inmediato cualquier conflicto que surja y que sea regulado por las autoridades correspondientes.

19.05 El **ARRENDATARIO** deslinda de toda responsabilidad al **ARRENDADOR** en lo que se refiere a problemas administrativos o laborales de su personal obligándose el primero a resolver de inmediato cualquier conflicto que surja y que sea regulado por las autoridades correspondientes.

19.06 El **ARRENDATARIO** libera al **ARRENDADOR** de cualquiera de las siguientes responsabilidades y/o obligaciones, y se obliga a la entera opción del **ARRENDADOR** a: i) mantener y sacar a salvo y resolver de inmediato, a su propia costa, cualquier conflicto; ii) responder frente al cliente por cualquier pérdida, daño, perjuicio, o menoscabo que el **ARRENDADOR** pudiera sufrir; c) asumir la defensa de la parte contratante a su propia cargo y costa; d) reembolsar al **ARRENDADOR** para que esta defienda sus intereses directamente con la cooperación del **ARRENDATARIO**, todos estos anteriores por virtud de los siguientes eventos, obligándose el **ARRENDATARIO**, a mantener y sacar a salvo y resolver de inmediato, a su propia costa, cualquier conflicto que surja al respecto:

I. En asuntos Civiles y/o Penales: El **ARRENDATARIO** libera a el **ARRENDADOR** de cualquier obligación o responsabilidad civil, penal o de cualquier otra índole que pudiera surgir a cargo del **ARRENDADOR** con motivo del otorgamiento en arrendamiento del **INMUEBLE** con excepción de todas las obligaciones que haya adquirido el **ARRENDADOR** respecto del **INMUEBLE** con anterioridad al inicio de vigencia del presente **CONTRATO**. El **ARRENDATARIO** responderá de cualquier responsabilidad civil, penal o de cualquier otra índole para cualquier acto de sus empleados y/o las actividades de sus empleados.

II. En asuntos Fiscales: El **ARRENDATARIO** responderá de todas sus obligaciones fiscales que se deriven del presente Contrato y en relación con sus empleados, de conformidad con el presente Instrumento y la Normatividad aplicable, así como de cualquier imposibilidad para el **ARRENDADOR** de realizar deducciones fiscales y/o solicitar devolución de impuestos y/o cualquier afectación relacionada certificación de IVA y/o a sus registros como empresa certificada por causas atribuibles al **ARRENDATARIO**.

III. En asuntos Laborales: El **ARRENDATARIO** responderá de todas sus obligaciones laborales que se deriven con sus empleados por la prestación del servicio objeto del presente Contrato.

Otros: El **ARRENDATARIO** responderá de cualquier obligación ante autoridades Municipales, Estatales y Federales que se deriven de la prestación del servicio objeto del presente Contrato y la Normatividad aplicable.

19.07 Asimismo, **LAS PARTES** acuerdan que el **ARRENDATARIO** releva expresamente de toda y cualquier responsabilidad civil o penal que pudiera ser imputada con motivo del presente contrato a el **ARRENDADOR** a causa de acciones u omisiones de sus empleados en relación a los siguientes puntos que se mencionan de manera enunciativa, mas no limitativa, tales como consumo de alcohol de menores, robo, intoxicaciones por drogas o cualquier otro producto, pleitos, lesiones, daños o muertes provocadas en riña o por cualquier otra situación, daños a su vehículo o al de sus invitados, dependientes o terceros que hayan asistido al **INMUEBLE**, Independientemente de que haya sido provocado o no por los encargados del estacionamiento, etc.

19.08 Asimismo, el **ARRENDATARIO** se obliga a responder y a indemnizar al **ARRENDADOR** por cualquier causa de pérdida, robo, menoscabo, daño o perjuicio provocado por el **ARRENDATARIO** y/o por cualquiera de sus empleados y/o familiares, y/o dependientes, de cualquiera de ellos.

VIGÉSIMA.- RETENCIÓN DE RENTA.

Las Partes acuerdan y el **ARRENDATARIO** en este acto renuncia expresamente a cualquier derecho que pudiera tener a retener cualquier pago, ya sea, por concepto de renta, intereses, o penas convencionales, o por cualquier otro concepto establecido en el presente Contrato a favor del **ARRENDADOR**. Lo anterior no aplica a las retenciones que puedan ocurrir conforme a la legislación tributaria aplicable. En tal virtud, el **ARRENDATARIO** en este acto se obliga a entregar en forma puntual, y bajo los términos de este contrato, toda y cualquier cantidad a la cual el **ARRENDADOR** pueda tener derecho, en el entendido de que el **ARRENDATARIO** solo podrá hacer valer cualquier reclamación, demanda u otro derecho en contra del **ARRENDADOR** solo mediante un procedimiento independiente.

VIGÉSIMA PRIMERA.- ACCESO AL INMUEBLE ARRENDADO.

21.01 Las partes acuerdan que tanto el **ARRENDADOR**, como sus representantes autorizados tendrán el derecho de ingresar al **INMUEBLE** durante las horas de trabajo del **ARRENDATARIO** en circunstancias normales, para hacer reparaciones, adiciones o alteraciones al **INMUEBLE**, respecto de las cuales se encuentra obligado a efectuar bajo los términos de este Contrato, siempre y cuando medie aviso por escrito adecuado del **ARRENDATARIO** de dicha situación; y en casos de emergencia, tendrá derecho, mas no la obligación a ingresar, en cualquier momento, para realizar reparaciones de emergencia necesarias para salvaguardar la integridad del **INMUEBLE**.

21.02 El **ARRENDADOR** tendrá el derecho de mostrar el **INMUEBLE** a cualquier cliente prospectivo y/o beneficiario y/o posible beneficiario de algún derecho sobre el mismo. Asimismo, el **ARRENDADOR** tendrá el derecho de colocar letreros que considere apropiados en la fachada del **INMUEBLE** a efecto de promover la compraventa del mismo, y para el caso de promover el arrendamiento de dicho **INMUEBLE**, solo tendrá derecho, en forma posterior a recibir el aviso por escrito del **ARRENDATARIO** de la intención de terminar este Contrato de arrendamiento y/o en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del **ARRENDATARIO** y/o dentro de los últimos 30 (treinta) días de la vigencia de este acuerdo. No obstante lo antes indicado, el **ARRENDADOR** no interferirá con el uso de parte del **ARRENDATARIO** del **INMUEBLE** durante este periodo, ni tampoco interferirá con los letreros del **ARRENDATARIO**.

21.03 El ARRENDATARIO tendrá el derecho de acompañar durante el recorrido del INMUEBLE, a cualquier representante del ARRENDADOR y a cualquier cliente prospectivo y/o beneficiario y/o posible beneficiario de algún derecho sobre el mismo.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - DAÑOS O DESTRUCCIÓN.

22.01 LAS PARTES acuerdan que, en caso de daño o destrucción, total o parcial, del INMUEBLE, las mismas se someten expresamente a lo siguiente:

- I. **Destrucción total.** - En caso de que la totalidad o una parte sustancial del INMUEBLE fuera dañado o destruido de tal manera que impida la operación del ARRENDATARIO para los propósitos para los cuales fue arrendado, el ARRENDADOR determinará, dentro de los 10 (diez) días siguientes a la destrucción, si el INMUEBLE puede ser restaurado dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes y notificará al ARRENDATARIO de dicha determinación.

Si el ARRENDADOR determina que el INMUEBLE ARRENDADO no puede ser restaurado dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes, ya sea el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO tendrá el derecho y opción de terminar de manera inmediata este Contrato de Arrendamiento por medio de aviso por escrito a la otra parte, sin responsabilidad para ninguna de LAS PARTES por dicho concepto.

Si el ARRENDADOR determina que el INMUEBLE puede ser restaurado dentro de dicho período de 4 (cuatro) meses, el ARRENDADOR procederá diligentemente, a su propio costo, a reconstruir el INMUEBLE, pero solo hasta la cantidad que obtenga de la cobertura de seguro, renunciando a cualquier derecho a recibir pagos de rentas mientras que el INMUEBLE sea reconstruido, siempre y cuando las cantidades efectivamente recibidas del seguro correspondiente sean suficientes para pagar dicha reconstrucción.

Destrucción parcial. - En el caso de que los daños antes indicados no impidan que el ARRENDATARIO, de una manera sustancial, continúe la operación normal de su negocio en el INMUEBLE, el ARRENDADOR o el ARRENDATARIO, según sea el caso, reparará dichos daños bajo los términos del presente contrato. En dicho caso la renta aquí indicada será reducida de conformidad con los pies cuadrados efectivamente ocupados por el ARRENDATARIO durante la fase de reconstrucción. Si hubiera cualquier disputa con respecto a la superficie efectivamente ocupada por el ARRENDATARIO, LAS PARTES acuerdan someterse al peritaje emitido por un ingeniero civil autorizado para ejercer nombrado en forma conjunta por ambas partes, y/o en su defecto, por parte del ARRENDADOR, y en ausencia del anterior, de un ingeniero civil seleccionado del Colegio de Ingenieros Civiles de la Ciudad.

22.02 Si el daño en cuestión es causado por un acto negligente o doloso del ARRENDATARIO o sus empleados, el ARRENDATARIO se obliga a pagar puntualmente la renta bajo el presente contrato, y a ejecutar la reparación de todos y cada uno de los daños causados al INMUEBLE ARRENDADO, a satisfacción del ARRENDADOR.

22.03 Si el daño total se atribuye a un desastre natural o incendio imputable a terceros, en donde el INMUEBLE se encuentre afectado de tal manera que impida la operación del ARRENDATARIO para los propósitos para los cuales fue arrendado, el ARRENDADOR determinará si es factible reparar, adaptar o instalar un área en la que pueda seguir la operación el ARRENDATARIO dentro de los 10 (diez) días siguientes de ocurrir tal desastre o incendio por tercero y notificará al ARRENDATARIO de dicha determinación. En el evento de que fuese factible el llevar a cabo reparaciones, adaptaciones o instalaciones de dicha área, el ARRENDATARIO se compromete a finalizarlas dentro de un término que no exceda de 6 meses. En este supuesto, el ARRENDATARIO se reserva su obligación de generar el pago de rentas, hasta tanto el INMUEBLE no se encuentre factible para continuar con el objeto del presente contrato. En este supuesto, EL ARRENDATARIO se reserva su obligación de generar el pago de rentas, hasta tanto el INMUEBLE no se encuentre factible para continuar con el objeto del presente contrato.

VIGÉSIMA TERCERA. - EXPROPIACIÓN.

23.01 LAS PARTES acuerdan que se entenderá por "expropiación", el ejercicio de cualquier derecho de cualquiera de los entes de gobierno que sea similar a la expropiación, toma de posesión, compraventa, y cualquier otro supuesto previsto

por las leyes, decretos, reglamentos u órdenes gubernamentales mexicanas, que físicamente impidan que el ARRENDATARIO utilice el INMUEBLE.

23.02 En el caso de que la totalidad del INMUEBLE sea expropiado por causa de utilidad o uso público o cuasi-pública, este contrato de arrendamiento se terminará, sin responsabilidad para ninguna de LAS PARTES, y concluirá en la fecha en que la posesión sea formada por el expropiante.

23.03 En el evento de que únicamente una parte del INMUEBLE sea expropiada por causa de utilidad pública o cuasi-pública, por un periodo igual o que exceda el Terminio del Arrendamiento no expirado, este Arrendamiento continuará en pleno Vigor y efecto, y el ARRENDADOR, a su propia costa, y tan rápido como las circunstancias se lo permitan, procederá a reparar la parte no expropiada del INMUEBLE, a efecto de lograr una unidad arquitectónica de la manera que sea posible otorgar al ARRENDATARIO la misma utilidad, diseño y construcción como la que tenía el INMUEBLE, en forma inmediatamente previa a la expropiación de referencia. No obstante lo indicado en el presente párrafo, en el evento de que el ARRENDATARIO se vea impedido a disfrutar el uso sustancial del INMUEBLE, por un periodo que exceda de sesenta (60) días, entonces del ARRENDATARIO tendrá, a opción del ARRENDADOR, el derecho de terminar este Arrendamiento.

VIGESIMA CUARTA.- PROTECCIÓN DE ACREEDORES Y PROPIETARIOS.

24.01 El ARRENDATARIO conviene en que en el Arrendamiento en este contrato establecido y los derechos del ARRENDATARIO que conforme al mismo estarán sujetos y se subordinarán a cualquier fideicomiso, garantía, hipoteca, arrendamientos maestros o cualquier otro documento y cualquier modificación renovación, prórroga, consolidaciones, y reemplazos de dichos documentos (colectivamente, "Documentos de Garantía") los cuales en este acto o posteriormente constituyan un gravamen sobre o que afecte al CENTRO COMERCIAL o al INMUEBLE. Dicha subordinación será válida sin necesidad de que el ARRENDATARIO firme cualquier documento adicional con el objetivo de hacer constar o valer dicha subordinación. Adicionalmente, el ARRENDADOR tendrá el derecho de subordinar o causar que se subordine cualquiera de los Documentos de Garantía de este Arrendamiento, en cuyo caso, y en el supuesto de terminación o transmisión del patrimonio del ARRENDADOR o de sus derechos sobre el CENTRO COMERCIAL, ya sea por razón de cualquier terminación o ejecución de cualquiera de dichos Documentos de Garantía, el ARRENDATARIO, deberá, sin importar dicha subordinación, continuar siendo y convertirse en ARRENDATARIO del sucesor del ARRENDADOR a elección de dicho sucesor. Asimismo, el ARRENDATARIO deberá firmar cualquier instrumento u otro documento que puede ser requerido por el ARRENDADOR o por cualquier tenedor de algún Documento de Garantía dentro de los quince (15) días hábiles a que se le solicite, y específicamente deberá firmar, reconocer y entregar un convenio de subordinación de arrendamiento o un convenio de subordinación de fideicomiso dentro de los quince (15) días a que se le haya solicitado, en la forma acostumbrada por el solicitante del documento; el incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de realizar lo anterior dentro del plazo establecido, será considerado como un incumplimiento material por parte del ARRENDATARIO bajo los términos del presente. Asimismo, y de conformidad con el Artículo 2283 del Código Civil para el Estado de Baja California, este Arrendamiento subsistirá a cualquier ejecución de cualquier hipoteca, transmisión del INMUEBLE, incluyendo cualquier gravamen o cualquier hipoteca del ARRENDADOR, sus sucesores, cesionarios y adquirentes, o de cualquier tercero que pueda llegar a tener derechos sobre el Inmueble.

24.02 Continuidad. En caso que los derechos del ARRENDADOR sobre el CENTRO COMERCIAL o el INMUEBLE sean adquiridos por cualquier beneficiario, acreedor hipotecario o comprador por una venta en remate, el ARRENDATARIO reconocerá a dicho adquirente o sucesor de los derechos del ARRENDADOR sobre el CENTRO COMERCIAL o el INMUEBLE como un sucesor del ARRENDADOR bajo los términos de este Arrendamiento. El ARRENDATARIO renuncia a lo establecido en cualquier ley, código, regla o reglamento que le conceda al ARRENDATARIO cualquier derecho de dar por terminado este Arrendamiento o que le permita entregar la posesión del INMUEBLE cuando se lleve a cabo la transmisión de los derechos del ARRENDADOR sobre el INMUEBLE.

24.03 Entrega, Derecho Preferencial y Derecho del Tanto. Todas las obligaciones del ARRENDATARIO conforme al presente que no se hayan llevado a cabo a la conclusión de la Vigencia del Arrendamiento subsistirán la conclusión de la Vigencia del Arrendamiento, incluyendo sin limitación, obligaciones de indemnizar, pago de obligaciones respecto de los Gastos de Operación y obligaciones referentes a las condiciones y reparación del INMUEBLE. Durante la Vigencia del Arrendamiento, incluyendo cualquier Prórroga y a la conclusión del Arrendamiento, el ARRENDATARIO expresamente renuncia a su derecho preferencial y a su derecho del tanto contemplados en el Artículo 2321 del Código Civil de Baja

California, para continuar arrendando el INMUEBLE, bajo un nuevo arrendamiento; y para adquirir el INMUEBLE, si el ARRENDATARIO está dispuesto a arrendar y/o venderlos, respectivamente.

24.04 Renuncia al Derecho de Primera Oferta y Derecho del Tanto. El ARRENDATARIO expresamente renuncia a cualquier derecho de primera oferta o derecho del tanto que pudiera tener para comprar el INMUEBLE, y/o el CENTRO COMERCIAL en caso de que el ARRENDADOR venda el INMUEBLE, y/o el CENTRO COMERCIAL, respecto de otros posibles arrendatarios y compradores del el INMUEBLE, y/o el CENTRO COMERCIAL. Además, el ARRENDATARIO en este acto renuncia a cualquier derecho de primera oferta o derecho del tanto que pudiera tener para arrendar el INMUEBLE, y/o el CENTRO COMERCIAL respecto de otros posibles arrendatarios del el INMUEBLE, y/o el CENTRO COMERCIAL, durante o al concluir la Vigencia del Arrendamiento.

VIGESIMA QUINTA. - DOCUMENTO CONTRACTUAL UNICO.

25.01 LAS PARTES acuerdan que el presente contrato contiene todas las obligaciones y acuerdos pactados entre ellas y en tal virtud, este contrato es el documento contractual único celebrado por **LAS PARTES** y reemplaza a cualquier otro contrato o convenio celebrado previamente entre **LAS PARTES** siendo obligatorio para sus sucesores y cesionarios.

25.02 Los títulos de las Cláusulas o Secciones de este Arrendamiento no son parte de los términos o disposiciones de este Arrendamiento. Cuando sea requerido conforme al contexto de este Arrendamiento, lo singular incluye lo plural, y lo plural incluye lo singular. Los géneros masculino, femenino y neutral se incluyen entre sí. En cualquier término relacionado con la conducta, actos u omisiones del ARRENDATARIO, el término ARRENDATARIO incluye al ARRENDATARIO, cualquier tercero que utilice u ocupe el INMUEBLE o cualquier parte del mismo con el consentimiento expreso o tácito del ARRENDATARIO, y sus respectivos agentes, empleados, contratistas e invitados y huéspedes. Ni este Arrendamiento ni nada de lo aquí contenido crea una asociación o co-inversión entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO. La resolución de un juzgado competente de que algún término contenido en este Arrendamiento es ilegal o inejecutable no invalidará el resto de los términos del Arrendamiento, mismos que continuarán vigentes y surtiendo efectos.

25.03 Este Arrendamiento es obligatorio para cualquier parte que adquiera cualquier derecho o interés en este Arrendamiento de parte del ARRENDADOR o del ARRENDATARIO, en el entendido que el ARRENDADOR no tendrá obligación alguna para con cualquier sucesor del ARRENDATARIO, a menos que el sucesor del ARRENDATARIO haya adquirido los derechos o interés de conformidad con lo establecido en este Arrendamiento.

25.04 Los anexos del presente Contrato son parte del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar.

25.05 El tiempo es esencial en relación al cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO, bajo el presente Arrendamiento.

VIGESIMA SEXTA. - MODIFICACIONES AL DOCUMENTO CONTRACTUAL.

26.01 Acuerdan **LAS PARTES** que cualquier modificación a lo expresamente previsto y convenido dentro del presente contrato, solo será válida y hará prueba plena si se hace constar por escrito y se firma **LAS PARTES**, de lo contrario carecerá de cualquier valor o fuerza legal.

VIGESIMA SÉPTIMA. - INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

27.01 El presente contrato de arrendamiento estará sujeto en lo que se refiere a su interpretación y cumplimiento a lo dispuesto en las leyes civiles y mercantiles en vigor, en cuanto a su jurisdicción y competencia a lo previsto de acuerdo a las leyes y tribunales de la Ciudad de Tijuana Baja California, México. **LAS PARTES** aquí renuncian expresamente a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otro motivo.

VIGESIMA OCTAVA. - DISPOSICIONES GENERALES.

28.01 Para todos los efectos a que haya lugar, **LAS PARTES** manifiestan que forman parte del presente contrato lo declarado por ellas en el apartado de declaraciones, las disposiciones contenidas en cada una de las cláusulas del mismo y los anexos que se relacionan en la lista que se acompaña al presente instrumento.

28.02 **PRIVACIDAD.- LAS PARTES** se comprometen a garantizar y salvaguardar su derecho a la privacidad y la autodeterminación informativa, de conformidad con las políticas de privacidad de ambas partes respectivamente, así como con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares ("LFDP") y su Reglamento ("RLFDP"). Los datos personales que se le podrán requerir serán los necesarios para la adecuada prestación de nuestros servicios dentro de los Estados Unidos Mexicanos.

Cada una de **LAS PARTES** contratantes, almacenará sus datos personales exclusivamente para las finalidades descritas en el presente Aviso de Privacidad y durante el tiempo que sea necesario de conformidad con lo que establezcan las disposiciones legales vigentes. En el caso de que cualquiera de **LAS PARTES** comparta los datos personales con terceros se asegurará de que dichos terceros tomen las medidas necesarias para proteger la confidencialidad y seguridad de sus datos personales. Asimismo, se requerirá a dichos terceros que cumplan con las políticas de privacidad de cada una de **LAS PARTES**, así como con las disposiciones legales vigentes.

Ambas partes reciben en este acto su respectivo aviso de privacidad.

28.03 **ANTILAVADO.- LAS PARTES** declaran expresamente que la fuente de los recursos con los que han adquirido los bienes que serán materia de la presente operación, y de las operaciones que de la celebración del presente contrato deriven, incluyendo el pago de la renta establecido en este contrato, los ha obtenido de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley y que no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino del inmueble arrendado o los productos que genere y actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas o delincuenciales. Asimismo, declaran que están enterados que el acto jurídico otorgado mediante este instrumento constituye o puede constituir una actividad vulnerable y que es o puede ser objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en términos del artículo diecisiete de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y que en caso de ser aplicable, ambas partes se obligan al cumplimiento cabal y a respetar el cumplimiento a la referida ley.

28.04 **CONFIDENCIALIDAD.** **LAS PARTES** acuerdan que para efectos del presente, se entiende como Información Confidencial toda la información del **ARRENDADOR** o de cualquiera de sus dependientes, directivos, familiares o terceros, ya sea escrita, oral y gráfica o contenida en medios escritos, electrónicos o electromagnéticos, la que incluye de manera enunciativa más no limitativa, planos, diseños, información técnica, financiera y comercial e industrial relativa a estructura de sus empresas, planos de construcción, estados financieros, nombre de clientes o socios actuales o potenciales, propuestas de negocios, nómina, estrategias de negocios, estructura organizacional, composición de la sociedad y de la corporación, reportes, planes proyecciones de mercado, datos y cualquier otra información industrial, junto con fórmulas, mecanismos, patrones, métodos, técnicas, procesos de análisis, marcas registradas o no registradas, nombres comerciales, patentes, modelos y diseños industriales, derechos de autor, documentos de trabajo, compilaciones, comparaciones y estudios entre otros (en lo sucesivo la "**INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**").

Así pues, acuerdan ambas partes que toda y cualquier **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**, que en cualquier momento haya tenido o tenga bajo su custodia, y/o tenga o haya tenido a su disposición o de la que tenga conocimiento el **ARRENDATARIO**, en relación al **ARRENDADOR** o de cualquiera de sus dependientes, directivos, familiares o terceros, es considerada como **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**.

LAS PARTES acuerdan que el **ARRENDATARIO** se obliga a que toda y cualquier **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**, deberá ser mantenida por el **ARRENDATARIO** permanentemente en secreto, y en ningún momento podrá ser divulgada, transmitida, publicada, o hecha saber a ningún tercero, ya sea por el **ARRENDATARIO** y/o por cualquiera de sus funcionarios, dependientes, o terceros, con independencia de que el presente contrato haya sido terminado, rescindido o por cualquier circunstancia deje de tener fuerza legal. Lo anterior, en el entendido de que, en forma adicional a la responsabilidad a que saga acreedora el violador de los términos aquí pactados, respecto del mal uso que pueda darse a la información conforme a lo dispuesto en los artículos 83, 84, 85 y 86 de la Ley de la Propiedad Industrial, la violación a dicha confidencialidad, hará efectivo el derecho del **ARRENDADOR** de ejercitar en contra del **ARRENDATARIO** todas y cada una de las acciones legales que considere procedentes.

Por lo anterior, el **ARRENDATARIO** se obliga a poner toda la diligencia, cuidado y a llevar a cabo los actos suficientes y necesarios, para que sus empleados, trabajadores, prestadores, ejecutivos, funcionarios, accionistas y cualquier otra persona física o moral, que por cualquier motivo pudiera llegar a tener en su poder o entrar en contacto con ese tipo de información de manera permanente o eventual, tendrá la obligación de guardar estricta confidencialidad sobre la misma, siendo responsables, de la difusión por cualquier razón o medio, de los daños y perjuicios que ello le pudiera ocasionar, independientemente de que en este caso el **ARRENDADOR** podrá rescindir sin responsabilidad el presente Contrato.

LAS PARTES acuerdan que el **ARRENDATARIO** se obliga a no revelar, a mantener la confidencialidad y a exigir su personal que le preste sus servicios de manera directa y subordinadamente a no revelar y a mantener en forma confidencial la existencia del presente Contrato y toda la información y conocimientos que la otra parte les hubiere transmitido en los términos del presente Contrato, y se obliga además a no usar dicha información y conocimientos en forma distinta o para efectos diferentes a los del presente Contrato.

El **ARRENDATARIO** responderá por el fiel cumplimiento de la obligación de confidencialidad que por este Compromiso han asumido, obligándose a disponer las medidas conducentes para que sus empleados, asesores, representantes y/o mandatarios observen la obligación de confidencialidad objeto de este instrumento.

Conviene **LAS PARTES** que no revelarán ninguna información propiedad de la otra parte a terceras personas, ni a utilizarla en cualquier otro supuesto, excepto para el desarrollo del objeto de este instrumento. Además de lo anterior, a la terminación de este Contrato, por cualquier causa, la parte que haya recibido **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL** de la otra parte deberá entregar a la otra parte, toda la información y materiales que le hayan sido proporcionados, en forma inmediata.

Si a alguna de **LAS PARTES** le fuera solicitada la revelación por requerimiento de organismos gubernamentales o cualquier ley aplicable, la Parte reveladora deberá notificar fehacientemente a la otra Parte de tal requerimiento a los fines de no desprenderla, posibilitando que ésta pueda arbitrar los medios legales que en derecho estime corresponder para su protección.

La obligación del **ARRENDATARIO** de salvaguardar la Confidencialidad de la información de que se trata, subsistirá y continuará de manera indefinida después de la terminación, cancelación o interrupción de este contrato.

Enteradas **LAS PARTES** del alcance y efectos del presente contrato, lo firman de conformidad en la Ciudad de Tijuana Baja California, México, el día 01 de Enero del 2020, en unión del "**TESTIGO 1**" y "**TESTIGO 2**", quienes de igual forma lo suscriben en todas y cada una de sus hojas que lo integran.

EL "ARRENDADOR"  LIC. IGNACIO RAFAEL FIMBRES SÁNCHEZ REPRESENTANTE COMUN	EL "ARRENDATARIO"  CENTRAL DETALLISTA S.A. DE C.V. Representada por: LIC. HUMBERTO ORTIZ MENDOZA
TESTIGO 1  C.P. GILBERTO GUADANA HARO	TESTIGO 2  MIRIAM CONSUELO CORNEJO GALAZ